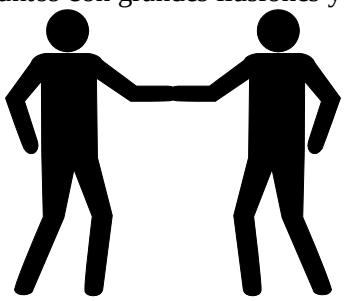
# COMPAÑEROS DE APARTAMENTO

**Esta sección ha sido preparada e impresa por el Servicio de Mediación de la Comunidad del Condado de Boulder. Estas sugerencias son basadas en sugerencias pasadas y en el sentido común y no tienen la intensión de sustituir el asesoramiento jurídico.**

Muchos compañeros de apartamento entran en un convenio donde vivirán juntos con grandes ilusiones y esperanzas positivas. Especialmente si los compañeros de apartamento son también amigos, ellos pueden creer que todo saldrá bien y que todo lo que necesitan es "un entendimiento" entre ellos. Sin embargo, las personas cambian; circunstancias cambian; mejores amigos no siempre son los mejores compañeros de apartamento.



Es aconsejable tratar la rutina de compartir la casa como una relación de negocio para poder proteger las relaciones personales.

## FORMAR UNA NUEVA CASA

A menudo la base de las disputas o mal entendidos es la falta de comunicación o cambio en las expectativas mutuas entre los compañeros de apartamento. Para minimizar las equivocaciones y falsas expectativas, nosotros recomendamos:

### Comunicación entre compañeros de apartamento

Potenciales compañeros de apartamento deben de discutir completamente sus necesidades, expectativas, y las reglas generales que ellos desean establecer en un hogar compartido antes de firmar un contrato de arrendamiento y mudarse juntos. Esto es aplicable igualmente a una situación donde un nuevo compañero de apartamento se muda a la casa establecida.

### Contrato

Los Compañeros de apartamento deben escribir y firmar un acuerdo entre compañeros de apartamento que describa sus derechos y las obligaciones que tienen el uno al otro, e incluya la siguiente información en este acuerdo (Vea el Apéndice I de este manual para un ejemplo de un contrato entre Compañeros de Apartamento).

1. La fecha del acuerdo.
2. Los nombres de los compañeros de apartamento
3. La dirección de la propiedad de alquiler
4. El monto o el porcentaje del alquiler y utilidades que pagará cada compañero de apartamento.
5. La cantidad total del depósito de seguridad pagada y la porción del depósito pagado por cada compañero de apartamento.
6. Un acuerdo que cada compañero de apartamento pagará por los daños causados al apartamento por ellos mismos o por los daños causados por sus huéspedes.
7. Un acuerdo entre todos los compañeros de apartamento, donde cada uno de ellos acuerda que si el o ella necesitan mudarse del apartamento antes del fin del término del contrato de arrendamiento, entonces esa persona continuará pagando por su porción del alquiler hasta el término del arrendamiento a menos que el propietario le permita a un arrendatario ser remplazado por otro arrendatario quien será aceptado por los restantes compañeros del apartamento.
8. Un acuerdo acerca de quien será responsable por encontrar, entrevistar y decidir quien va hacer el nuevo compañero de apartamento.

9. Acordar que cada compañero de apartamento que este pagará una porción específica del costo de cualquier reparación, mejoras u otros costos incurridos en la operación del apartamento o debidas en el contrato de arrendamiento.
10. Otros acuerdos que los compañeros de apartamento piensan apropiados.
11. Todos los compañeros del apartamento firmarán el acuerdo

Un acuerdo entre los compañeros de apartamento es sólo: una confirmación escrita del acuerdo entre los compañeros del apartamento. No obliga al propietario a menos que el propietario también firme el documento. El contrato de arrendamiento es el acuerdo entre los arrendatarios que firman el contrato y el propietario. Los arrendatarios necesitan poner atención particularmente a la responsabilidad mutua y a las varias obligaciones que ellos tienen con el propietario, como esta explicado abajo en esta página.

Si problemas inevitables surgen, los compañeros del apartamento deben de hablar entre ellos y tratar de resolver los problemas en el momento que estos ocurren antes de esperar hasta que esos pequeños problemas crezcan en resentimientos sin solución.

## COMO CAMBIAR COMPAÑEROS DE APARTAMENTO

Quizá el problema más común que ocurre, es cuando un compañero de apartamento necesita mudarse. Cuando un compañero se muda antes del plazo del término del contrato de arrendamiento, buena comunicación y gran cuidado se necesitan para que la confusión creada sea mínima y para prevenir exponer a los compañeros de apartamento que se quedan con cargos financieros adicionales.

### Obligación Conjunta o de Varias

Cualquier arrendatario quien haya firmado el contrato de arrendamiento es responsable por pagar la renta entera durante el plazo completo del contrato, ya sea que el viva o no viva en la propiedad alquilada. Si más de una persona ha firmado el contrato, cada persona individualmente y todas las personas juntas son responsables por pagar por completo el alquiler. Si uno de los compañeros del apartamento se muda y no paga su porción del alquiler, los demás compañeros tienen que pagar el monto total del alquiler. Si el alquiler no es pagado por completo, ellos serán sujetos al desalojo por no pagar el alquiler. Los compañeros de apartamento tendrán que cobrarle al compañero que se fue la porción o el monto que ellos tuvieron que pagar por él o ella.

## PROCEDIMIENTO CUANDO UN COMPAÑERO DE APARTAMENTO SE MUDA

La siguiente es una lista de los procedimientos a seguir cuando un compañero de apartamento se muda esto puede ayudarle a prevenir problemas. Un compañero de apartamento quien esta planeando mudarse antes de cumplir el plazo del contrato de arrendamiento debe hacer lo siguiente:

1. Hablar con sus compañeros de apartamento sobre su intención de mudarse.

2. Asegúrese que usted entiende como el contrato de arrendamiento puede afectar su decisión.

    a. Es prohibido subarrendar o asignar?. Aunque, el contrato prohíbe subarrendar, el propietario no puede negarse sin razón.

    b. Se requiere el permiso del propietario antes de que el inquilino pueda subarrendar o asignar o transferir el contrato?

    c. Tiene que tener el permiso del propietario por escrito?

d. Hay condiciones especiales que tienen que ser cumplidas antes de subarrendar o asignar?

e. Hay una restricción que solamente la persona indicada en el contrato puede ocupar la propiedad?

3. Hable con sus compañeros de apartamento sobre como hacer arreglos para conseguir un nuevo compañero de reemplazo:

   a. ¿Qué tipo de persona es aceptable por los demás compañeros (criterio razonable)?

   b. ¿Quién hará los arreglos y pagará por los anuncios?

   c. ¿Quién recibirá las llamadas y enseñara la unidad?

   d. Que acuerdo usted hará con los otros compañeros para seguir pagando la renta hasta que encuentren un compañero de apartamento nuevo y este se mude a la propiedad?

4. Contacte al propietario para saber como quiere el tratar esta situación:

   a. La aprobación del propietario del nuevo arrendatario.

   b. La relación del nuevo y los actuales arrendatarios en el contrato de arrendamiento.

   c. Los depósitos de seguridad de los arrendatarios nuevos y anteriores.

**NOTA**: Aunque el contrato no requiere el permiso del propietario para subarrendar, es conviene que los arrendatarios se comuniquen con el propietario y hacer los arreglos pertinentes.

## TIPOS DE SUB-ARRENDAMIENTOS Y ARREGLOS DE ASIGNACION

Hay muchas versiones de arreglos de subarrendar, asignaciones y reemplazos. El propietario y los arrendatarios quizás quieran negociar, entre si, para determinar que versión funciona para ellos en la situación en particular. Abajo se muestran unas pocas opciones. El propietario no está obligado a aceptar ninguna de estas opciones, pero no puede rehusarse sin razón alguna.

**OPCION A**: El propietario termina el contrato anterior. Un contrato nuevo de alquiler es firmado por el propietario, los arrendatarios que quedan en el apartamento incluyendo el nuevo arrendatario. Una vez firmado el contrato el arrendatario anterior ya no tendrá ninguna responsabilidad por el alquiler. El propietario regresa el depósito de seguridad anterior, menos los daños a los arrendatarios anteriores y cobra el nuevo depósito a los arrendatarios restantes y al nuevo arrendatario. Esta alternativa es probablemente el más claro acuerdo que pueden ambas partes llegar. Pocos, propietarios están dispuestos a hacer esto, ya que significa bastante trabajo para el propietario.

**OPCION B**: El propietario hace enmiendas al contrato existente, añadiendo el nombre del nuevo arrendatario y quitando al arrendatario que se muda. El arrendatario que se esta mudando ya no tiene más responsabilidades sobre el alquiler. El nuevo arrendatario le pagará, al arrendatario que se muda, la cantidad del dinero igual al que este puso de depósito de seguridad. El nuevo arrendatario tomara todas las responsabilidades del arrendatario que se mudó, **incluyendo responsabilidad por los daños previos.** Entonces el propietario le deberá cualquier reembolso del depósito de seguridad al nuevo arrendatario, en

vez del arrendatario anterior. Esta transacción debe ser documentada **por escrito** en un acuerdo y firmada por los compañeros anteriores, el nuevo compañero y el propietario.

**OPCION C**: El arrendatario que se muda hace un subarrendamiento al nuevo arrendatario. El arrendatario que se muda se queda con el contrato de arrendamiento y es responsable por todas las obligaciones del contrato por el resto del término del contrato. Abajo presentamos unos ejemplos en los cuales esta opción podría ser tomada en cuenta por las partes involucradas.

1. El nuevo arrendatario firma un contrato de subarrendamiento y le paga el depósito al arrendatario original quien retiene el depósito. En este caso el propietario retiene el depósito de seguridad del arrendatario original. Cuando esta opción es usada el arrendatario original retiene la responsabilidad de todo el alquiler o daño hasta que caduque el término del contrato. Si el nuevo arrendatario no paga el alquiler, los otros compañeros de apartamento y el propietario pueden buscar al arrendatario original para que pague. Debido a la responsabilidad conjunta y solidaria, el propietario también puede hacer responsables a los otros arrendatarios por el balance del dinero adeudado. Al final del término del contrato, el propietario regresa el depósito, menos cualquier daño, al arrendatario original, y el arrendatario original le regresa el depósito, menos daños, al arrendatario nuevo. Esto puede resultar ser una opción difícil, si se desconoce el paradero actual del arrendatario original, esta lejos, o si el arrendatario original decide no cooperar, haciendo difícil para el nuevo arrendatario, los arrendatarios restantes o el propietario el cobro del alquiler y el cumplimiento de otras obligaciones.

2. El nuevo inquilino paga el depósito al propietario y el propietario retiene el depósito de ambos el arrendatario original y el nuevo arrendatario hasta el fin del término del contrato de arrendamiento, entonces los depósitos serán devueltos normalmente.

3. El nuevo arrendatario pagará su depósito al propietario y el propietario le devuelve el depósito que tiene al arrendatario original.

**OPCION D**: Una combinación de las opciones mencionadas arriba y/o otros acuerdos hechos entre las partes (por ejemplo: el arrendatario que se muda, subsidia el alquiler del arrendatario nuevo, o el arrendatario que se muda les hace un pago a los arrendatarios que quedan con el acuerdo de que ellos encontrarán un nuevo compañero.)

**RECUERDE:** Cuando usted es parte de una responsabilidad en una relación conjunta y solidaria y se retienen su depósito, el propietario no tiene que determinar quien es responsable por los daños y los costos. Así que, cuando se cambian arrendatarios, les conviene a todos hacer una inspección de la unidad, para determinar si hay daños, antes de que tome lugar el cambio de arrendatarios.

Es importante investigar estas las opciones con el propietario cuando se firma un contrato de arrendamiento, y en ese momento, especificar en el acuerdo de compañeros de apartamento separado, exactamente que procedimiento se seguirá si un compañero de apartamento necesita mudarse.

**Nota:** En estas alternativas, el arrendatario que se muda no puede substituir su depósito de seguridad por cualquier pago del alquiler, a menos que haya un acuerdo que le permita hacerlo.

# MEDIACION

La Mediación es una buena manera de resolver disputas entre compañeros de apartamento si las discusiones fallan. Cuando hay un cambio de compañeros de apartamento puede ser difícil determinar legalmente, quien es responsable por quien, cuando no se ha hecho un acuerdo de antemano. La mediación provee una oportunidad para que los compañeros de apartamentos nuevos y originales

identifiquen problemas y busquen una solución que pueda funcionar para ellos. Es importante que todas las partes involucradas participen en el proceso de mediación y un acuerdo puede ser posible si los individuos neutrales a la discusión no están presentes.

**Los Servicios de Mediación de la** Ciudad de Longmont está disponible al (303)-651-8444.